



Département du Nord
Arrondissement de Valenciennes

Envoyé en préfecture le 22/01/2025

Reçu en préfecture le 22/01/2025

Publié le

ID : 059-215904038-20250117-PC0540324C0005-AR



COMMUNE DE MILLONFOSSE

Arrêté accordant un Permis de construire comprenant ou non des démolitions et tenant lieu de déclaration préalable de lotissement

Délivré par le Maire au nom de la commune

Description de la demande	Caractéristiques du dossier
Dossier déposé le 28/06/2024	N° PC 059403 24 C0005
Avis de dépôt affiché le - 3 JUIL. 2024	Référence cadastrale A111, AP111
Dossier complété le 04/10/2024 et le 25/10/2024	Surface de plancher Créée : 1 363,74 m ²
Dossier modifié le 30/11/2024 et le 18/12/2024	
Dossier déposé par EUROPEAN HOMES 318 représentée par BARRANGER Philippe	Logements Créés : 16 Démolis : 0
Demeurant 12 Place Vendôme 75001 Paris	Nombre de stationnements : 32
Pour Construction de 16 logements locatif social. Macrolot 6	
Sur un terrain sis Route d'Hasnon, 59178 MILLONFOSSE	

Le Maire de **MILLONFOSSE**,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18/01/2021, modifié le 18/10/2021 et le 16/12/2024,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 18/01/2021 instaurant un contrôle des clôtures sous forme de déclaration préalable,

Vu le Permis d'aménager n° PA 059403 24C0001 approuvée le 17/01/2025,

Vu la demande de Permis de Construire n° PC 059403 24 C0005 susvisée,

Vu les pièces du dossier dans leur version définitive du 18/12/2024,

Vu l'attestation du contrôleur technique établissant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage de la construction son avis sur la prise en compte au stade de la conception des règles parasismiques prévue par les articles R.111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, L.563-1 du Code de l'Environnement et R.431-16 d) du Code de l'Urbanisme, en date du 07/10/2024,

Vu l'attestation de prise en compte des performances énergétiques prévue par les articles R.111-20-8-D du Code de la Construction et de l'habitation et R.431-6 j) du Code de l'Urbanisme, en date du 27/09/2024,

Vu le certificat du lotisseur indiquant la surface constructible attribué à chaque lot en date du 19/09/2024,

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) en date du 17 septembre 2024, ci-annexé,

Considérant que selon l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme : Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

[...] c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.»,

Considérant que selon l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »,

Considérant que le projet, objet de la demande, porte sur la construction de 16 logements, dans le périmètre d'un lotissement (macrolot 6)

Considérant que la défense incendie existante est constituée d'un point d'Eau Incendie (PEI) présentant un débit de 100 m³/h situé à une distance de 330 mètres du projet,

Considérant que selon le Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre l'Incendie (RDDECI), le volume d'eau nécessaire pour assurer la Défense Extérieur Contre l'Incendie (DECI) du projet doit être de 120 m³ utilisables en 2 heures (soit un débit de 60 m³/h) répartis sur 1 ou 2 points d'eau incendie (PEI).

Deux solutions sont envisageables : 1 hydrant débitant 30 m³/h minimum et implanté à moins de 200 mètres du risque et 1 autre PEI de 60 m³/h minimum implanté à moins de 400 mètres du risque, ou 1 PEI de 120 m³ implanté à moins de 200 mètres du risque.

Considérant que la défense incendie existante est insuffisante et que le projet est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation et de ses caractéristiques,

Considérant qu'il peut toutefois y être remédié par des prescriptions spéciales,

Considérant que selon l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une construction est édifiée sur une partie d'une unité foncière qui a fait l'objet d'une division, la demande de permis de construire tient lieu de déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

ARRÊTE

Article 1

L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **accordée sous réserve du respect des prescriptions indiquées ci-dessous.**

Article 2

Le fait de ne pas respecter les prescriptions spéciales inscrites dans un arrêté d'autorisation d'urbanisme constitue une infraction au Code de l'Urbanisme susceptible d'entraîner les sanctions prévues à l'article L.480-4 dudit code.

Article 3

Le présent arrêté tient lieu de déclaration préalable de lotissement au titre de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme.

Article 4

Les prescriptions, recommandations et observations ci-annexées du Service Départemental d'Incendie et de Secours **devront être strictement respectées.**

Le déclarant devra se rapprocher du service Prévision du Groupement 4 (03.27.09.94.01) pour étudier l'implantation des PEI, en collaboration avec le service public de DECI.

Le déclarant devra transmettre au service Prévision du Groupement 4 et au service public DECI un dossier relatif à l'implantation des PEI indiquant notamment les caractéristiques techniques du PEI, un plan d'implantation et les caractéristiques techniques de la voie d'accès à ce PEI.

Le déclarant devra prendre contact avec le service Prévision du Groupement 4 (03.27.09.94.01) et le service public DECI afin d'organiser la visite de reconnaissance opérationnelle initiale du nouveau PEI.

Les constructions devront prendre en compte l'installation de Détecteurs Avertisseurs Autonomes de Fumée.

Article 5

Conformément à l'article R442-18 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire sera mis en œuvre lorsque les équipements desservant le lot seront achevés

Article 6

Conformément à l'article AU1-8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : *« La côte de seuil fini par rapport au niveau de l'axe de la chaussée devra être comprise entre 0,20 m et 0,40 m sauf : • Dans les cas particuliers de terrains naturels surélevés par rapport à la chaussée où le niveau de la cote de seuil devra être compris entre 0,20 m et 0,40 m par rapport au terrain naturel »*

Article 7

Conformément à l'article 18.01 du règlement de lotissement relatif au PA 059403 24 C0001, les seules clôtures autorisées en façade arrière et latérales seront en grillage plastifié vert avec potelets métalliques ou bois associé à une haie végétale. La hauteur maximum autorisée de grillage sera égale à 1,50 m. Pour les essences végétales préconisées, se référer à l'article 22 du règlement du lotissement.

Observations

Le projet est situé sur des terrains exposés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux avec un aléa moyen : il est conseillé d'adapter les techniques de constructions.

Il est à noter que le projet est situé sur un terrain potentiellement sujet aux débordements de nappes. Il est recommandé au pétitionnaire de prévoir une structure de bâtiment qui puisse lutter contre les remontées d'eau par capillarité.

La Commune est inscrite en aléa modéré au risque sismique.

Votre projet est susceptible d'être soumis au versement de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Si vous êtes redevable de la Taxe d'Aménagement, une

déclaration devra préalablement être effectuée auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts) sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ». Les Services des Impôts vous transmettra alors un avis indiquant le montant exact de la Taxe d'Aménagement.

Envoyé en préfecture le 22/01/2025
Reçu en préfecture le 22/01/2025
Publié le
ID : 059-215904038-20250117-PC0540324C0005-AR

Les travaux doivent impérativement être commencés dans un délai de 3 ans suivant l'obtention de l'autorisation d'urbanisme et ne pas avoir été interrompus pendant plus d'un an. Les travaux peuvent être échelonnés à condition que chaque interruption soit inférieure à 1 an et que les travaux exécutés d'une année sur l'autre soit suffisamment importants et significatifs.

Le titulaire peut demander la prorogation de son autorisation pour une durée de 1 an.

Cette demande de prorogation doit intervenir au plus tard 2 mois avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation et ne pourra être accordée qu'à la condition que les prescriptions d'urbanisme de tout ordre et participations n'aient pas évoluées.

Le titulaire de l'autorisation d'urbanisme est tenu de respecter toute législation ou réglementation annexe spécifique à la construction ou l'aménagement projeté.

Il est rappelé que le territoire communal est soumis aux risques suivants dont le pétitionnaire devra se prémunir :

- risque sismique,
- risque de retrait et gonflement des argiles,
- risque de remontée de nappe.

Le présent permis de construire ne vaut pas autorisation de voirie. L'attention du demandeur est attirée sur le fait que si des travaux sont envisagés sur le domaine public, ils devront faire l'objet d'une demande d'intervention préalable auprès du service gestionnaire et, seront à la charge du pétitionnaire.

Fait à MILLONFOSSE,
Le 21 JAN. 2025

Le Maire, *Gérald THURU*



Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans les cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle le préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel avant travaux. Il doit également indiquer l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut démarrer les travaux après avoir adressé au Maire une Déclaration d'Ouverture de Chantier en trois exemplaires (le modèle de déclaration CERFA N° 13407*02 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet <http://vosdroits.service-public.fr>).

DROITS DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS OU DE RETRAIT

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de l'autorisation d'urbanisme (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

Dans le délai de trois mois à compter de la notification de l'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer le ou les bénéficiaires et de lui ou leur permettre de répondre à ses observations.

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux devra être adressée en Mairie exemplaires (le modèle de déclaration CERFA N° 13408*02 peut être retiré en Mairie ou être téléchargé sur le site internet <http://vosdroits.service-public.fr>) :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au Maire de la commune,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable.